

**Direction Départementale des Finances Publiques des Hauts-de-Seine**

Le 17/06/2025

Pôle d'évaluation domaniale

167 à 177 avenue Frédéric et Irène Joliot Curie  
 92013 NANTERRE

Courriel : ddip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Christine Boisard

Courriel : christine.boisard@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01 40 97 32 01 ou 06 68 71 50 58

Réf DS :23988157

Réf OSE : CLA 2025-92023-35147

La Directrice Départementale des Finances  
 Publiques des Hauts-de-Seine

à

Madame Nelly PINAUD  
 S.P.L Vallée Sud Aménagement

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :* Divers locaux (salle de réunion, vélos, poussettes, ordures ménagères, sanitaires et entretien) – Centre Desprez

*Adresse du bien :* 27 rue Paul Vaillant Couturier à Clamart (92140)

*Valeur vénale :* **275 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Madame Nelly PINAUD et Monsieur Romain ATTAL

SPL Vallée Sud Aménagement, 28 rue de la Redoute à Fontenay aux Roses (92260)

## 2 - DATES

de consultation :	12 mai 2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite intérieure de l'immeuble :	5 juin 2025
du dossier complet :	5 juin 2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession amiable

### 3.2. Nature de la saisine

Saisine réglementaire

### 3.3. Projet et prix envisagé

Après la réalisation, par la SPL Vallée Sud Aménagement, des travaux de restructuration du centre commercial Desprez, cession à l'OPH Vallée Sud Habitat de plusieurs volumes correspondant à une salle de réunion et aux locaux poubelles, vélos, poussettes, entretien et sanitaires.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

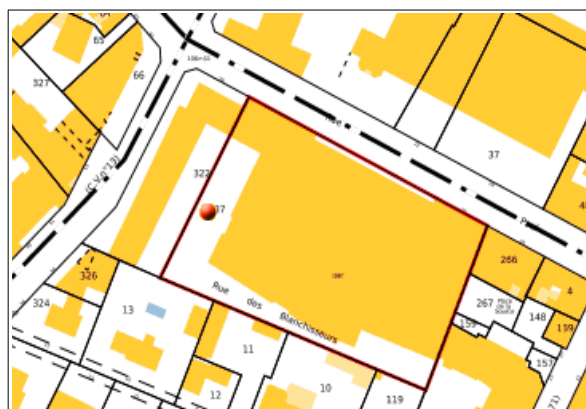
### 4.1. Situation générale

Clamart est une commune urbaine, située au Sud des Hauts-de-Seine, à 3 km de Paris. La ville, occupant 858 hectares dont 230 hectares de forêt, compte 53 740 habitants environ. Elle s'étend sur 6 km du nord au sud et borde dix communes : Issy-les-Moulineaux, Vanves, Malakoff, Meudon, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Châtenay-Malabry, Bièvres (Essonne) et Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Clamart bénéficie de nombreux moyens de transports en commun : la ligne N du transilien, quinze lignes de bus, la navette gratuite ClamiBus et les lignes de Tramway T6 et T10. Par ailleurs, un projet, actuellement en cours de réalisation, va permettre à la ville d'être desservie par la ligne 15 Sud Grand Paris Express.

Clamart est membre du Territoire Vallée Sud – Grand Paris qui regroupe 395 000 habitants, avec dix autres communes du sud du département : Antony, Bagneux, Bourg La Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge, Plessis-Robinson et Sceaux.

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Les biens sont situés dans le centre-ville de Clamart, à proximité immédiate des commerces et des équipements publics. Desserte en transports : bus à proximité, gare SNCF de Clamart, future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express, située à 900 m environ.

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Clamart	AD137	25 bis à 27 rue Paul Vaillant Couturier	4 669 m <sup>2</sup>	Immeuble bâti
TOTAL			4 669 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Les travaux de restructuration du centre commercial Desprez et de réhabilitation du parking public Desprez ont impacté un ensemble immobilier R+3 à R+7 édifié, en 1980, sur la parcelle AD137, de configuration irrégulière.

L'ensemble immobilier à usage mixte accueil, au rez-de-chaussée, trois locaux commerciaux dont un magasin Monoprix, il a été élevé sur trois niveaux de sous-sol à usage de parking, les deux premiers niveaux sont à usage de parking public et le troisième niveau est à usage de parking privatif.

Après la réalisation des travaux par la SPL Vallée Sud Aménagement, cession à l'OPH Vallée Sud Habitat des volumes 47 et 56 correspondant à une salle de réunion et aux locaux poubelles, vélos, poussettes, entretien et sanitaires situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.

Prestations : Locaux neufs. Selon l'usage des locaux, murs peints ou recouverts de carrelage, sols carrelés ou sols anti-dérapants. Chauffage dans certains locaux. Fenêtre dans la salle de réunion. Certains locaux disposent d'un accès sur la rue des Blanchisseurs.

## 4.5. Surfaces des volumes à céder

Surface des volumes indiquée par le consultant : 190 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à la SPL Vallée Sud Aménagement

### 5.2. Conditions d'occupation

Les biens sont estimés en situation libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Document d'urbanisme : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par le Conseil du Territoire du 11 décembre 2024 et entré en vigueur le 13 janvier 2025

Le bien se situe en **zone U2c** correspondant à des secteurs de centralités.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Étude de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche

La recherche menée sur les cessions de locaux à usage commun s'est révélée infructueuse. Au vu de la spécificité des biens à estimer, il convient de retenir des biens dont les caractéristiques se rapprochent de celles des biens à estimer.

L'étude porte sur des mutations, à titre onéreux, de remises ou réserves situés au sein d'immeubles collectifs, en situation libre d'occupation. Du fait de l'absence de termes à Clamart, la recherche a dû être élargie aux communes voisines. Il ressort de ces critères une sélection de quatre cessions réalisées en 2024.

Biens bâtis – valeur vénale							
N°	date et référence mutation	Adresse commune	cadastre	Surface carrez m <sup>2</sup>	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	19/09/2024 2024p14 511	86 à 92 rue Anatole France CHATENAY MALABRY	D75	15,65	20 000	1 278	Cession d'une remise située au sous-sol de l'immeuble comprenant une pièce et l'usage des wc communs à l'étage
2	10/07/2024 2024p10758	1 rue du général Gouraud MEUDON	AP80	4,81	18 038	3 750	Cession d'une remise au 1 <sup>er</sup> étage
3	18/01/2024 2024p01340	22 avenue de Robinson CHATENAY MALABRY	B103	12,62	24 000	1 902	Cession d'un local (non habitation) au sous-sol
4	05/01/2024 2024p00622	86 à 92 rue Anatole France CHATENAY MALABRY	D75	14,67	20 000	1 363	Cession d'une remise située au sous-sol de l'immeuble comprenant une pièce et l'usage des wc communs à l'étage
					moyenne	2 074	
					médiane	1 633	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les éléments fournis par le système d'information de la D.G.F.I.P. suffisent à l'évaluation, en conséquence aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus permettent d'observer une moyenne de 2 074 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 1 633 €/m<sup>2</sup> pour des prix compris entre 1 278 €/m<sup>2</sup> et 3 750 €/m<sup>2</sup>. Il sera retenu une valeur vénale unitaire intermédiaire située entre les valeurs moyenne et médiane soit 1 800 €/m<sup>2</sup>. S'agissant de divers locaux à usage commun, il convient d'appliquer à la surface de ces locaux, un coefficient de pondération fixé à 0,80.

$$(190 \text{ m}^2 \times 0,80) \times 1\,800 \text{ €/m}^2 = 273\,600 \text{ € arrondis à } 275\,000 \text{ €}$$

La valeur vénale des biens est arbitrée à **275 000 €**.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des biens est arbitrée à **275 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 247 500 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,



Christine Boisard  
Inspectrice des Finances publiques